LE MARCHÉ DE L'HABITATION

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Faits saillants - Région du Québec

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : quatrième trimestre de 2009

La construction résidentielle sera soutenue en 2010

Figure 1

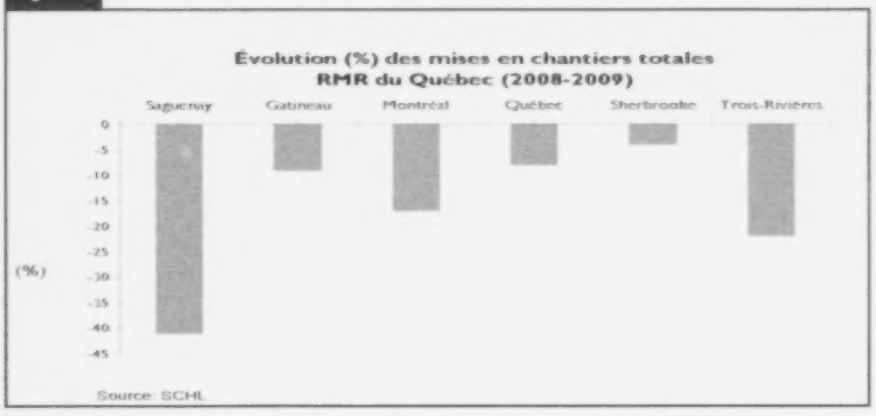
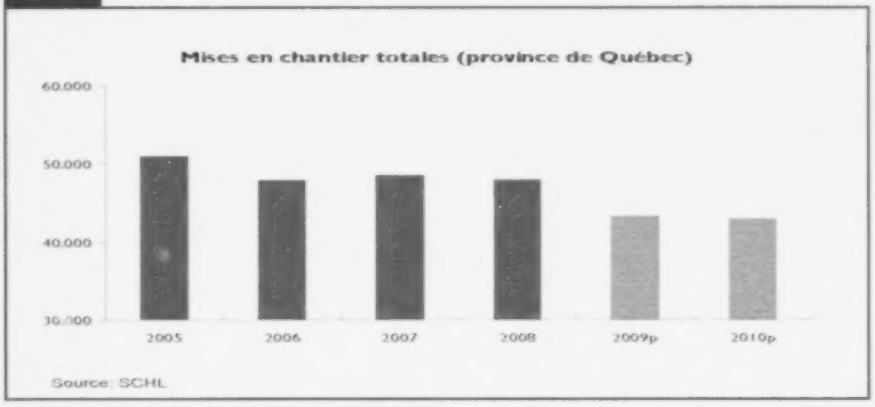


Figure 2



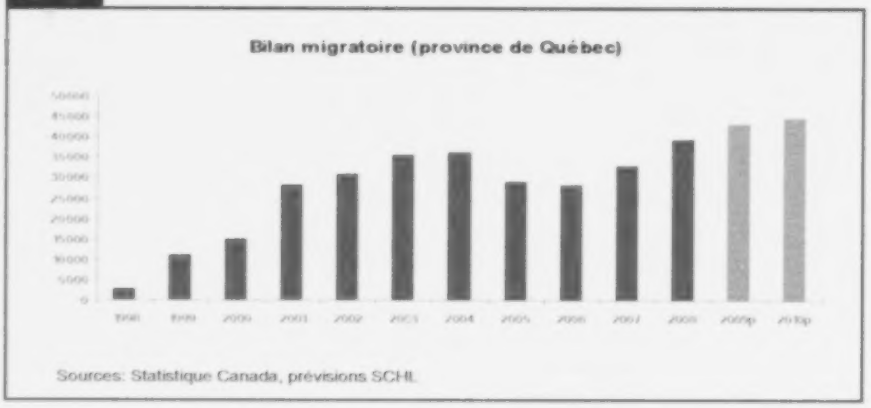
En 2009, la construction résidentielle a ralenti au Québec en réponse à l'affaiblissement de l'économie et au gonflement de l'offre de logements dans certains segments du marché. En 2010, la reprise économique, des conditions d'emprunt toujours avantageuses et un resserrement du marché de la revente se traduiront par un rythme d'activité soutenu. On peut s'attendre à ce que les mises en chantier d'habitations soient au nombre de 43 000 dans la province en 2010[1]. L'an prochain, le volume des reventes devrait pour sa part dépasser les 78 000 transactions.

Grâce à l'amélioration de la conjoncture à l'échelle du globe et du pays, l'économie du Québec, qui traverse une phase de contraction depuis la fin de 2008, terminera l'année en voie de rétablissement. La consommation intérieure donne déjà des signes de reprise et la politique fiscale et monétaire continuera de stimuler l'économie. La SCHL s'attend donc à ce que l'expansion économique du Québec soit de l'ordre de 2,1 % en 2010. Néanmoins les firmes seront lentes à embaucher, si bien que le marché du travail de la province croîtra moins rapidement. Le taux de progression de l'emploi devrait se fixer à un peu moins de 1 % en 2010.

[1]Les prévisions ont été établies dans un contexte d'incertitude. Bien que la présente publication donne des précisions ponctuelles, la SCHL fournit également des fourchettes de prévisions et explique les risques là où il y a lieu de le faire. Ces prévisions sont fondées sur l'information disponible en date du 1er octobre 2009.

L'évolution du profil démographique de la province restera, à divers égards, un important moteur de la demande d'habitations dans les années à venir. Autant le segment des logements collectifs continue de se ressentir des effets du vieillissement de la population, autant la récente élévation du taux de natalité pourrait à son tour alimenter la demande. Enfin, les logements locatifs seront plus recherchés en raison de l'augmentation du solde migratoire.

Figure 3



Sources: Statistique Canada, prévisions SCHL

Les taux d'intérêt

La Banque du Canada a abaissé son taux cible du financement à un jour au cours des premiers mois de 2009. Alors qu'il s'élevait à 1,50 % au début de l'année, ce taux n'est plus aujourd'hui que de 0,25 %. La Banque du Canada s'est engagée à maintenir son taux cible à 0,25 % d'ici le milieu de 2010, à moins que des pressions inflationnistes ne justifient sa révision à la hausse.

Les taux hypothécaires ont régressé en 2009, mais devraient demeurer relativement stables durant le reste de l'année. En 2010, les taux hypothécaires affichés entameront une lente remontée : celui des prêts de un an se situera l'an prochain entre 3,50 et 4,25 % et ceux des prêts de trois et de cinq ans, entre 4,50 et 6,00 %.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les mises en chantier dans ce segment du marché seront appuyées par l'amélioration de la conjoncture économique et financière, de même que par la diminution de l'offre sur le marché de la revente. Néanmoins, la demande restera soumise à la concurrence des logements existants et des jumelés, deux types d'habitations plus abordables. Le nombre des maisons individuelles commencées en 2010 devrait tout juste dépasser 18 000.

Mises en chantier, logements collectifs : Deux facteurs exerceront des pressions à la baisse sur la production dans ce segment du marché, à savoir le repli de la croissance de la population des aînés de 75 ans et plus (qui limitera la demande de résidences pour personnes âgées) et l'ampleur de l'offre (qui restera assez conséquente). Les mises en chantier d'habitations de ce type fléchiront donc et se chiffreront à environ 24 800 en 2010.

Reventes : Les ventes de logements existants seront soutenues en 2010. Une bonne partie de la demande continuera de viser des copropriétés (maisons en rangée et appartements). La faible reprise du marché de l'emploi et l'amenuisement de l'offre contiendront toutefois le volume des transactions. En 2010, 78 000 ventes seront comptabilisées au Multiple Listing Service (MLS®[2]).

Prix : Le rythme soutenu des ventes et la stabilité des stocks continueront d'exercer des pressions sur les prix des logements existants au Québec. De ce fait, le prix MLS® moyen affichera une progression de 2,4 %, en 2010, et atteindra presque 224 000 $.

Les perspectives à plus long terme

Au cours des cinq prochaines années, la construction résidentielle au Québec sera en harmonie avec le rythme projeté de formation des ménages. Plusieurs facteurs entrent en jeu à cet égard. Premièrement, le marché de l'emploi du Québec affichera une croissance modeste, notamment en raison du vieillissement de la population. Par ailleurs, le marché de la revente, jusque-là favorable aux vendeurs, se rapprochera de son point d'équilibre, atténuant ainsi la demande d'habitations neuves. Enfin, le recul sur plusieurs années du taux d'expansion de la population des aînés ayant 75 ans ou plus rendra la construction de résidences pour personnes âgées moins pressante durant la période prévisionnelle. Le nombre de mises en chantier au Québec descendra donc à 38 000 en 2013. Malgré ce repli, la construction résidentielle restera relativement vive en comparaison de ces dernières années. Il convient de noter que la situation n'évoluera pas de la même manière dans tous les segments du marché : la demande de maisons individuelles neuves s'alignera vraisemblablement sur l'évolution de la conjoncture économique, tandis que du côté des logements collectifs, ce sont les facteurs démographiques évoqués plus haut qui exerceront une influence dominante.

Taux hypothécaires

1 an	T2 2009	3,85
	Var. par rapport à 2008	-2,83
	2009 (P)	4,03
	2010 (P)	3,83
5 ans	T2 2009	5,45
	Var. par rapport à 2008	-1,48
	2009 (P)	5,55
	2010 (P)	5,75

Source: Banque du Canada, SCHL (prévisions)

Note: La prévision des taux hypothécaires est fondée sur les données du 2e trimestre de 2009

[2]MLS® est une marque de commerce de l'Association canadienne de l'immeuble.

Indicateurs de l'économie et du marché de l'habitation – Région du Québec

		Marché de l'emploi				Marché de l'habitation				
		Croissance de l'emploi DD (%)	Taux de chômage DD (%)	Rémunér. hebdom. moyenne ($)		Mises en chantier (tous les log.)	Log. indiv. mis en chantier	Log. coll. mis en chantier	Ventes MLS®	Prix MLS® moyen ($)[2]
Gatineau	T3 2009	-1,3	5,8	871,54	T3 2009	936	308	628	N.D.	N.D.
	T3 2008	6,4	4,8	860,30	T3 2008	1 103	319	784	N.D.	N.D.
	variation[1]	-7,7	1,0	1,3%	variation	-15,1	-3,4	-19,9	N.D.	N.D.
Montréal	T3 2009	-1,1	9,5	763,88	T3 2009	4 867	1 461	3 406	N.D.	N.D.
	T3 2008	-1,0	7,4	734,71	T3 2008	4 977	1 569	3 408	N.D.	N.D.
	variation[1]	-0,1	2,1	4,0%	variation	-2,2	-6,9	-0,1	N.D.	N.D.
Québec	T3 2009	-2,7	5,5	767,43	T3 2009	1 760	485	1 275	N.D.	N.D.
	T3 2008	-0,4	4,4	746,02	T3 2008	1 006	533	473	N.D.	N.D.
	variation[1]	-2,2	1,1	2,9%	variation	75,0	-9,0	169,6	N.D.	N.D.
Saguenay	T3 2009	0,6	9,0	726,00	T3 2009	214	123	91	N.D.	N.D.
	T3 2008	-0,4	7,9	724,00	T3 2008	447	132	315	N.D.	N.D.
	variation[1]	1,0	1,1	0,3%	variation	-52,1	-6,8	-71,1	N.D.	N.D.
Sherbrooke	T3 2009	1,4	7,0	707,70	T3 2009	452	159	293	N.D.	N.D.
	T3 2008	-0,2	6,4	710,76	T3 2008	311	242	69	N.D.	N.D.
	variation[1]	1,7	0,6	-0,4%	variation	45,3	-34,3	324,6	N.D.	N.D.
Trois-Rivières	T3 2009	-0,4	9,1	692,61	T3 2009	268	110	158	N.D.	N.D.
	T3 2008	-2,8	7,5	677,64	T3 2008	244	104	140	N.D.	N.D.
	variation[1]	2,4	1,6	2,2%	variation	9,8	5,8	12,9	N.D.	N.D.
Québec	septembre 09	-1,6	8,8	744,77	T3 2009	12 046	5 030	7 016	18 446	$228 864
	septembre 08	0,5	7,3	719,49	T3 2008	12 103	5 708	6 395	17 232	215 811
	variation[1]	-2,1	1,5	3,5%	variation	-0,5	-11,9	9,7	7,0	6,0
Canada	septembre 09	-2,1	8,4	807,66	T3 2009	42 934	23 173	19 761	135 182	$327 736
	septembre 08	1,5	6,2	789,08	T3 2008	58 292	27 724	30 568	114 786	296 173
	variation[1]	-3,6	2,2	2,4%	variation	-26,3	-16,4	-35,4	17,8	10,7

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

[1]Dans le cas du taux de chômage et du taux de croissance de l'emploi, la variation correspond à l'écart absolu entre le taux courant et le taux enregistré à la même période l'année précédente.

[2]Dans le cas du prix moyen MLS®, la donnée pour les RMR correspond à la tendance des quatre derniers trimestres, sauf pour Montréal. De plus, la donnée correspond au prix moyen d'une propriété absolue dans le cas de Montréal, Saguenay et Trois-Rivières, et au prix moyen total résidentiel dans le cas de Gatineau, Québec et Sherbrooke.
Sources : Statistique Canada (CANSIM), SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

DD : données désaisonnalisées
N.D. : non disponible

Prévisions pour la région du Québec – Construction résidentielle

	Logements mis en chantier	2008	2009(P)*	% variation (2008/2009)	2010(P)*	% variation (2009/2010)	Cumul annuel 2009	Cumul annuel 2008	% variation (2008/2009)
Gatineau	Log. individuels	1 120	950	-15,2	900	-5,3	777	769	1,0
	Log. collectifs	2 184	2 050	-6,1	2 100	2,4	1 600	1 554	3,0
	Tous	3 304	3 000	-9,2	3 000	0,0	2 377	2 323	2,3
Montréal	Log. individuels	6 602	5 100	-22,8	5 400	5,9	3 786	5 225	-27,5
	Log. collectifs	15 325	13 200	-13,9	12 700	-3,8	9 702	11 371	-14,7
	Tous	21 927	18 300	-16,5	18 100	-1,1	13 488	16 596	-18,7
Québec	Log. individuels	2 031	1 725	-15,1	1 600	-7,2	1 330	1 561	-14,8
	Log. collectifs	3 426	3 300	-3,7	3 400	3,0	2 583	2 468	4,7
	Tous	5 457	5 025	-7,9	5 000	-0,5	3 913	4 029	-2,9
Saguenay	Log. individuels	400	315	-21,3	290	-7,9	244	317	-23,0
	Log. collectifs	469	200	-57,4	510	155,0	159	382	-58,4
	Tous	869	515	-40,7	800	55,3	403	699	-42,3
Sherbrooke	Log. individuels	802	700	-12,7	720	2,9	526	580	-9,3
	Log. collectifs	825	865	4,8	625	-27,7	675	445	51,7
	Tous	1 627	1 565	-3,8	1 345	-14,1	1 201	1 025	17,2
Trois-Rivières	Log. individuels	373	350	-6,2	320	-8,6	266	286	-7,0
	Log. collectifs	775	550	-29,0	880	60,0	399	488	-18,2
	Tous	1 148	900	-21,6	1 200	33,3	665	774	-14,1
Québec	Log. Individuels	19 778	17 000	-14,0	18 200	7,1	12 579	15 149	-17,0
	Log. Collectifs	28 123	26 300	-6,5	24 800	-5,7	17 969	20 022	-10,3
	Tous	47 901	43 300	-9,6	43 000	-0,7	30 548	35 171	-13,1
Canada	Log. Individuels	93 202	70 351	-24,5	79 700	13,3	51 016	72 320	-29,5
	Log. Collectifs	117 854	71 550	-39,3	85 200	19,1	51 488	91 669	-43,8
	Tous	211 056	141 900	-32,8	164 900	16,2	102 504	163 989	-37,5

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

*Bien que des prévisions ponctuelles soient fournies dans ce tableau, veuillez consulter le tableau des fourchettes de prévisions à la fin du présent rapport pour obtenir les fourchettes qui s'appliquent.

P : Prévisions de la SCHL

Prévisions pour la région du Québec – Marché de la revente[2]

		2008	2009(P)*	% variation (2008/2009)	2010(P)*	% variation (2009/2010)	Cumul annuel 2009	Cumul annuel 2008	% variation (2008/2009)
Gatineau	Ventes MLS®	4 390	4 400	0,2	4 400	0,0	N.D.	N.D.	N.D.
	Prix MLS® moyen1	187 039	194 550	4,0	199 400	2,5	N.D.	N.D.	N.D.
Montréal	Ventes MLS®	40 441	40 100	-0,8	40 500	1,0	N.D.	N.D.	N.D.
	Prix MLS® moyen1	259 033	271 000	4,6	279 000	3,0	N.D.	N.D.	N.D.
Québec	Ventes MLS®	7 838	7 450	-5,0	7 700	3,4	N.D.	N.D.	N.D.
	Prix MLS® moyen1	196 839	210 000	6,7	218 000	3,8	N.D.	N.D.	N.D.
Saguenay	Ventes MLS®	1 557	1 450	-6,9	1 525	5,2	N.D.	N.D.	N.D.
	Prix MLS® moyen1	139 043	144 000	3,6	150 000	4,2	N.D.	N.D.	N.D.
Sherbrooke	Ventes MLS®	1 864	1 870	0,3	1 950	4,3	N.D.	N.D.	N.D.
	Prix MLS® moyen1	179 434	186 600	4,0	194 000	4,0	N.D.	N.D.	N.D.
Trois-Rivières	Ventes MLS®	1 061	1 030	-2,9	1 080	4,9	N.D.	N.D.	N.D.
	Prix MLS® moyen1	132 987	137 000	3,0	140 000	2,2	N.D.	N.D.	N.D.
Québec	Ventes MLS®	79 402	78 250	-1,5	78 250	0,0	61 133	63 459	-3,7
	Prix MLS® moyen	210 775	218 500	3,7	223 750	2,4	222 491	215 165	3,4
Canada[2]	Ventes MLS®	433 990	441 300	1,7	445 150	0,9	358 466	364 328	-1,6
	Prix MLS® moyen	303 607	312 950	3,1	324 500	3,7	314 874	309 093	1,9

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

1Dans le cas du prix moyen MLS®, le cumul annuel pour les RMR correspond à la tendance des quatre derniers trimestres, sauf pour Montréal. De plus, la donnée correspond au prix moyen d'une propriété absolue dans le cas de Montréal, Saguenay et Trois-Rivières, et au prix moyen total résidentiel dans le cas de Gatineau, Québec et Sherbrooke.

P : Prévisions de la SCHL

*Bien que des prévisions ponctuelles soient fournies dans ce tableau, veuillez consulter le tableau des fourchettes de prévisions à la fin du présent rapport pour obtenir les fourchettes qui s'appliquent.

[2] Le total pour le Canada exclut les territoires.

N.D. : non disponible

Prévisions pour la région du Québec – Marché locatif

	Taux d'inoccupation		Loyer moyen des logements de 2 chambres	
	oct 2008	oct 2009(P)	oct 2008	oct 2009(P)
Gatineau	1,9	2,1	677	690
Montréal	2,4	2,1	659	668
Québec	0,6	0,6	653	663
Saguenay	1,6	1,8	518	525
Sherbrooke	2,8	3,0	543	555
Trois-Rivières	1,7	1,8	505	520
Canada	2,3	2,3	s.o.	s.o

Source: SCHL (Enquête sur les logements locatifs menée à l'automne)
P : Prévisions de la SCHL
[1] Centres 100,000+

Région du Québec - Fourchettes de prévision du marché de l'habitation

	2009			2010		
	Prévision Ponctuelle	Limite supérieure	Limite inférieure	Prévision Ponctuelle	Limite supérieure	Limite inférieure
Québec						
Total des mises en chantier	43 301	44 500	42 250	43 001	49 950	34 150
Logements collectifs	26 300	27 100	25 550	24 800	28 050	20 500
Logements individuels	17 000	17 400	16 700	18 200	21 850	13 650
Ventes MLS®	78 250	80 000	77 700	78 250	80 300	75 100
Prix MLS® moyen ($)	218 500	220 500	215 500	223 750	236 000	218 000
Canada						
Total des mises en chantier	141 900	146 000	138 000	164 900	190 000	135 000
Logements collectifs	71 550	73 850	69 200	85 200	96 400	71 900
Logements individuels	70 351	72 150	68 800	79 700	93 600	63 100
Ventes MLS®	441 300	453 500	437 000	445 150	460 000	415 000
Prix MLS® moyen ($)	312 950	316 500	309 000	324 500	341 500	313 000

Sources : SCHL
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

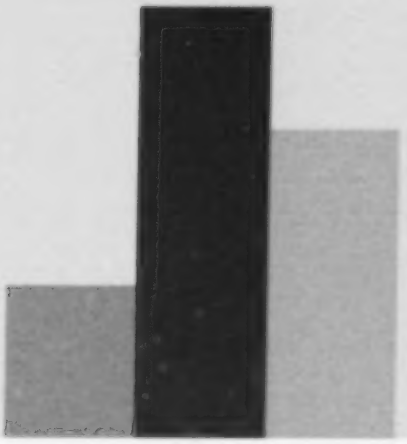
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Découvrez des solutions en matière de logement abordable

Le Centre du logement abordable de la SCHL travaille de concert avec le secteur privé et les professionnels de l'industrie afin d'élaborer des solutions en matière de logement abordable partout au Canada. Vous pouvez en apprendre davantage sur nos programmes, nos ensembles réalisés ou communiquer avec un expert.

64661_2009_Q04